TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỚN QUẢN** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **28**/2017/DS-ST
Ngày: 17 – 8 - 2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Thủy

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Quốc Vương

2. Ông Nguyễn Chí Vương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2016/TLST- DS ngày 27/10/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2017/QĐXX-ST ngày 12/4/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị Kim O, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố P, phường A, Thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 7, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2016, bản tự khai và tại phiên toà nguyên đơn bà Đặng Thị Kim O trình bày:

Ngày 14/8/2008 ông Phạm Văn L và bà Đặng Thị Kim O cùng lập Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung ông Phạm Văn L nhận đặt cọc của bà Đặng Thị Kim O số tiền 40.000.000đ để đảm bảo thực hiện việc

chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim O thửa đất số 310, tờ bản đồ số 59, diện tích 392m^2 tại ấp 7, xã Tân Khai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 957221 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Long cấp ngày 11/01/2008 do ông Phạm Văn L đứng tên chủ sử dụng. Ngoài ra, hai bên thoả thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền và nhận đất. Quá trình thực hiện hợp đồng thì phần đất trên phát sinh tranh chấp nên đến nay ông L vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho bà O.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và tiền lãi từ ngày 14/8/2008 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định. Tuy nhiên, ngày 24/7/2017 bà O đã có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008 mà ông L và bà O đã ký kết, đồng thời yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc 40.000.000đ và chịu tiền phạt cọc 40.000.000đ theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với bị đơn ông Phạm Văn L:

Qua xác minh tại Công an xã T thì xác định được ông Phạm Văn L có hộ khẩu thường trú tại xã T, ông đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2012 mà không thông báo với chính quyền địa phương, thỉnh thoảng có về địa phương khi cần giải quyết công việc. Ông L cũng không thông báo cho bà O biết là ông đi đâu. Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của ông L. Tại phiên toà ngày 25/5/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản cho rằng việc niêm yết không đảm bảo cho ông L biết được về vụ án trên nên đề nghị thực hiện Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, nguyên đơn đồng ý yêu cầu Toà án thực hiện thủ tục thông báo. Do vậy, Toà án đã thực hiện Thông báo trên đài tiếng nói Việt Nam 03 lần, đăng tin trên báo Công Lý 03 số báo. Dù Toà án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tống đạt nhưng ông L không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không thu thập được ý kiến của ông L trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2017 người làm chứng Lê Thị M, sinh năm 1956,nơi cư trú số nhà 134 tổ 4, ấp 3, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước khai như sau:

Bà M là hàng xóm của ông L, bà là người giới thiệu bà O mua đất của ông L. Hai bên thoả thuận về giá : nếu bà O chịu trách nhiệm làm sổ đỏ thì giá 500.000.000đ, nếu ông L chịu trách nhiệm làm sổ thì giá là 520.000.000đ. Ngày

14/8/2008 làm giấy đặt cọc tại nhà của bà M, hẹn khi nào sang tên sổ đất xong sẽ giao đủ tiền. Tuy nhiên, sau khi bà O đặt cọc tiền thì em ông L tranh chấp đất nên hai bên không sang tên được. Sau khi vụ việc tranh chấp được giải quyết thì ông L muốn tăng giá đất nhưng bà O không chấp nhận nên đến nay hai bên vẫn chưa thực hiện được hợp đồng.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản phát biểu như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị khắc phục việc xử lý đơn trễ thời hạn theo quy định tại Điều 191 Bộ luật tố tụng dân sự, không tống đạt Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử cho đương sự, niêm yết thông báo thụ lý cho bị đơn trễ hạn theo quy định tại Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và toà án thu thập được và kết quả xét xử tại phiên tòa nhận thấy bà O khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, buộc ông L trả cho bà O số tiền đặt cọc 40.000.000đ. Đối với việc bị đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Đặng Thị Kim O khởi kiện đòi ông Phạm Văn L trả lại số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L có nơi cư trú cuối cùng tại xã T và phần đất các bên thoả thuận đặt cọc toạ lạc tại xã T, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Trước khi mở phiên toà, Toà án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Kiện đòi tài sản. Tuy

nhiên, sau khi xem xét tất cả các yêu cầu của đương sự, nội dung vụ án, các tài liệu chứng cứ đã thu thập được, hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án thực hiện đầy đủ thủ tục niêm yết, Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông L không đến Tòa án để làm việc và vắng mặt lần thứ 3 tại phiên tòa không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Đặng Thị Kim O khởi kiện đòi ông Phạm Văn L trả lại tiền đặt cọc 40.000.000đ, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà O giao nộp Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008. Do ông L không thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc, cũng không trả lại tiền đặt cọc là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà O nên việc bà O khởi kiện là có căn cứ.

Do không làm việc được với ông L nên trên cơ sở tài liệu chứng cứ bà O cung cấp, Toà án đã trích lục hồ sơ quyền sử dụng đất của ông L tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản, theo hồ sơ thu thập được thì ông Phạm Văn L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 957221 đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 59, diện tích 392m^2 tại ấp 7, xã T có do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/01/2008. Ngày 29/12/2016 Toà án tiến hành xác minh tại Tổ 3, ấp 7, xã T, với sự tham gia của bà Đặng Thị Kim O và cán bộ địa chính đại diện Uỷ ban nhân dân xã T, qua xem xét đã xác định được vị trí thửa đất ông L đã nhận đặt cọc của bà O đúng là thửa đất 310, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Như vậy, có căn cứ xác định ông L có thửa đất 310 và các nội dung thoả thuận trong Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008 là phù hợp với thông tin về đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Bên cạnh đó, người làm chứng Lê Thị M khai là Giấy đặt cọc giữa bà O và ông L được lập tại nhà của bà M. Những căn cứ trên thể hiện được thoả thuận đặt cọc giữa bà O và ông L là có thật. Do ông L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng không trả lại tiền nên bà O khởi kiện để đòi lại đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và tiền lãi từ ngày 14/8/2008 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất cơ bản do ngân

hàng nhà nước quy định. Tuy nhiên, ngày 24/7/2017 bà O đã có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, huỷ Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008 mà ông L và bà O đã ký kết, yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc 40.000.000đ và chịu tiền phạt cọc 40.000.000đ. Xét thấy việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà O không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét tại phiên toà.

- Về yêu cầu huỷ Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008: Do hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà O khởi kiện đòi ông L trả lại tiền đặt cọc, như vậy, để giải quyết yêu cầu của bà O thì cần huỷ Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008. Do vậy, yêu cầu này được chấp nhận.

- Về việc yêu cầu ông L trả tiền phạt cọc: Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định như sau: *"2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;* ***nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác****"*. Theo quy định trên nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết hợp đồng mà các bên có thoả thuận khác về việc đặt cọc thì thực hiện theo thoả thuận, nếu không có thoả thuận khác thì ngoài việc trả lại tiền cọc còn phải trả khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Trong vụ án này, bà O có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L không hợp tác để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết, do vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là của ông L. Vì trong Giấy đặt cọc bà O và ông L không thoả thuận về việc phạt cọc nên việc bà O yêu cầu ông L trả thêm 40.000.000đ là tương đương với giá trị tài sản đặt cọc, yêu cầu này phù hợp quy định khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự đã viện dẫn ở trên nên được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền ông Phạm Văn L trả cho bà Đặng Thị Kim O tiền đặt cọc 40.000.000đ và chịu tiền phạt cọc 40.000.000đ. Tổng cộng 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Về các chi phí tố tụng khác:

Bà Đặng Thị Kim O đã nộp tạm ứng Chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 3.000.000đ; Toà án đã chi các khoản sau: thông báo trên đài tiếng nói Việt Nam 1.500.000đ và đăng tin trên báo Công Lý 1.350.000đ, chi phí liên hệ, chuyển tiền 150.000đ. Căn cứ khoản 2 Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự bà Đặng Thị Kim O chịu chi phí trên.

[3] *Về án phí:* Do yêu cầu của bà O được chấp nhận nên ông Phạm Văn L phải chịu 4.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

[1] Huỷ Giấy đặt cọc ngày 14/8/2008 đã ký kết giữa ông Phạm Văn L và bà Đặng Thị Kim O.

Buộc ông Phạm Văn L trả cho bà Đặng Thị Kim O tiền đặt cọc 40.000.000đ và chịu tiền phạt cọc 40.000.000đ. Tổng cộng 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Án phí:

Ông Phạm Văn L phải chịu 4.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản trả lại cho bà Đặng Thị Kim O số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011783 ngày 21/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Bà Đặng Thị Kim O chịu 3.000.000đ chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản ngày 06/6/2017.

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sư;.
- THADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

Đoàn Thị Thu Thủy